

ASSEMBLÉE NATIONALE16 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Retiré

N° CE159

AMENDEMENT

présenté par

M. Duparay, Mme Corneloup, M. Ray, Mme Minard, Mme Rey-Rinchet et M. End

ARTICLE 6

Compléter l'alinéa 12 par les phrases suivantes :

« Ce décret détermine notamment les critères permettant d'apprécier le caractère manifestement disproportionné du coût des travaux au regard de la valeur vénale du logement avant travaux, de sa valeur vénale estimée après réalisation des travaux, du coût global des travaux nécessaires ainsi que des caractéristiques du marché immobilier local. Il précise également les modalités d'évaluation du rapport entre le coût des travaux et la valorisation patrimoniale effectivement apportée au bien. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 6 renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de préciser les critères permettant d'apprécier le caractère « manifestement disproportionné » du coût des travaux de rénovation énergétique.

Cette notion constitue l'un des principaux éléments d'appréciation du dispositif. Elle demeure cependant insuffisamment définie et risque, en l'absence de critères objectifs, de donner lieu à des interprétations variables selon les situations.

Or, dans de nombreux territoires, notamment dans les communes rurales, les petites, moyennes villes ou les anciens bassins industriels et miniers, les valeurs immobilières demeurent particulièrement faibles.

Dans ces secteurs, il n'est pas rare que le coût des travaux de rénovation énergétique soit supérieur ou très proche de la valeur vénale du logement, sans que ces travaux n'entraînent une augmentation équivalente de cette valeur.

À titre d'exemple, un logement en quartier minier dont la valeur vénale est estimée à 50 000 euros peut nécessiter 80 000 euros de travaux pour atteindre les exigences de performance énergétique. Une fois ces travaux réalisés, la valeur du bien peut n'être portée qu'à 100 000 ou 110 000 euros

maximum. Le propriétaire supporte ainsi une dépense très importante, sans récupération patrimoniale correspondante.

Dans une telle hypothèse, le caractère manifestement disproportionné du coût des travaux ne peut être apprécié au seul regard de leur montant.

Il apparaît dès lors indispensable que le décret en Conseil d'État tienne compte :

de la valeur vénale du bien avant travaux ;
de sa valeur vénale estimée après travaux ;
du coût global des travaux nécessaires ;
ainsi que du rapport entre le coût engagé et la valorisation patrimoniale effectivement procurée. L'amendement propose également de prendre en considération les caractéristiques du marché immobilier local, afin de tenir compte des fortes disparités territoriales existant entre les zones tendues et les secteurs où la faiblesse des prix de l'immobilier limite fortement le retour sur investissement des opérations de rénovation.

Ces critères permettront d'objectiver la notion de coût manifestement disproportionné et de garantir une application plus homogène, plus équitable et plus conforme aux réalités économiques des territoires.